

AVIS DE PUBLICITÉ PRÉALABLE
A LA CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF
APRÈS MANIFESTATION D'INTÉRÊT SPONTANÉE

Date de publication du présent avis : 6 février 2026

- Affichage en Mairie et sur site : 6 février 2026

- Publication en ligne : 6 février 2026

Date limite de remise des propositions : 15 avril 2026 à 12h00

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PUBLIQUE :

Commune de RONCHIN
Représentée par Monsieur Jean-Michel LEMOISNE, Maire
Mairie
650 Avenue Jean Jaurès
59790 RONCHIN
Tél : 03 20 16 60 00

SIRET : 215 905 076 00018
Entité juridique : Collectivité territoriale
Principale(s) activité(s) : Services généraux des administrations publiques

CONTEXTE

Dans le cadre d'une manifestation d'intérêt spontanée, la Commune de RONCHIN a été sollicitée par le Tennis Club de Ronchin (TCR) (*association déclarée, ayant son siège social Rue Hanicotte, 59790 Ronchin – Siret : 41492455500017*) qui souhaite construire et exploiter un équipement sportif couvert constitué de trois terrains de padel. Pour ce faire, elle a formulé une demande de mise à disposition d'un bien communal sous forme de terrain nu.

NATURE DU LIEN CONTRACTUEL ENVISAGE

La présente procédure donnera lieu, à son issue, à la conclusion d'un bail emphytéotique administratif entre la Commune et le porteur de projet retenu.

En effet, l'article L.1311-2 du Code général des collectivités territoriales dispose que :

“Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ou en vue de l'affectation à une association cultuelle d'un édifice du culte ouvert au public. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif.

Un tel bail peut être conclu même si le bien sur lequel il porte, en raison notamment de l'affectation du bien résultant soit du bail ou d'une convention non détachable de ce bail, soit des conditions de la gestion du bien ou du contrôle par la personne publique de cette gestion, constitue une dépendance du domaine public, sous réserve que cette dépendance demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

Un tel bail ne peut avoir pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, pour le compte ou pour les besoins d'un acheteur ou d'une autorité concédante soumis au code de la commande publique.

Dans le cas où un tel bail serait nécessaire à l'exécution d'un contrat de la commande publique, ce contrat prévoit, dans le respect des dispositions du présent code, les conditions de l'occupation du domaine.

Lorsque le bail a pour objet l'affectation à une association cultuelle d'un édifice du culte ouvert au public, la collectivité territoriale informe le représentant de l'Etat dans le département de son intention de conclure un tel bail au moins trois mois avant sa conclusion.”

OBJET DE L'AVIS DE PUBLICITÉ

En application de l'article L.2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, lorsque la délivrance d'un titre d'occupation intervient à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée, l'autorité compétente doit s'assurer au préalable par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente.

Le présent avis vise à satisfaire à cette obligation par la vérification par la Commune de l'existence ou de l'absence d'intérêt concurrent pour la mise à disposition du terrain décrit ci-après.

Le présent avis n'est pas destiné à l'attribution d'un contrat de la commande publique, marché ou concession. La Commune ne participe en aucune manière au financement de l'opération.

Le présent avis ne porte que sur les modalités de mise à disposition à durée déterminée d'un bien communal en nature de terrain nu.

SITUATION DE LA COMMUNE

Ronchin est une Commune française du département du Nord (59) en région Hauts-de-France. Elle fait partie de la Métropole Européenne de Lille (MEL) et est intégrée à l'agglomération de Lille.

La Commune se situe à environ 6 km au sud-est du centre de Lille, avec une superficie d'environ 5,42 km².

La Commune compte environ 19500 habitants.

La Commune est proche de grands axes routiers : autoroute A1, départementale D917, et non loin de l'aéroport de Lille-Lesquin.

C'est une ville résidentielle proche de Lille : calme avec un bon accès aux services urbains tout en conservant une échelle plus humaine qu'une grande ville.

Offre de commerces de proximité, services publics, équipements éducatifs (crèches, écoles, collèges) et associations locales dynamiques.

Actrices essentielles de la vie associative et événementielle locale, les nombreuses associations sportives qui déploient leurs activités sur la Commune présentent bien souvent une dimension régionale voire un rayonnement national : Mélantois Handball, Ronchin Basket Club, Union sportive de Ronchin, les Arts Martiaux Ronchinois soit au total 33 associations sportives.

Parmi celles-ci, l'ancrage solide du Tennis Club de Ronchin (TCR) forme un vivier local important de pratiquants :

des actions orientées vers le cécitennis, tennis santé, tennis adapté, tennis fauteuil ; un partenariat avec les enfants de la balle (association qui permet à des enfants différents d'intégrer des groupes d'école de tennis

CARACTÉRISTIQUES DE LA DÉPENDANCE DU DOMAINE PUBLIC A OCCUPER

▪ Adresse

Rue Robert Hanicotte

59790 Ronchin

A détacher de la parcelle cadastrée section



AA n° 407 pour environ 2820 m²

- Environnement immédiat

Le futur équipement s'inscrira dans un ensemble d'infrastructures déjà présentes sur le site :

- Complexe tennistique Amélie Mauresmo
- Stade Léo Lagrange

- Consistance

La dépendance du domaine public à occuper consiste en un terrain nu libre de toute construction.

DESCRIPTION DU PROJET PROPOSE A LA COMMUNE

Le projet proposé par le TCR à la Commune consiste en la réalisation de :

- un équipement permettant la pratique du padel sur 3 terrains couverts
- une structure isolée phoniquement
- 48 semaines d'ouverture par an dont 30 semaines avec des cours (jeunes et adultes)
- des créneaux de 1h30
- 16 tournois par an
- une collaboration avec les collectivités, acteurs éducatifs et autres associations
- d'un aménagement de stationnements pour les pratiquants (une dizaine d'emplacements), étant précisé que les sols devront rester perméables sur cette zone.

CONDITIONS JURIDIQUES DE L'OCCUPATION
--

- Nature de l'autorisation d'occupation temporaire

L'occupation sera consentie par conclusion d'un bail emphytéotique administratif (BEA) au sens de l'article L.1311-2 du Code général des collectivités territoriales.

- Durée de l'autorisation d'occupation

La durée du bail emphytéotique sera d'une durée minimale de 18 années et maximale de 99 années.

- Rôle de l'opérateur économique

L'occupant assumera la maîtrise d'ouvrage des travaux qu'il réalisera pour les besoins exclusifs de son activité, et supportera toutes les charges liées à l'entretien, à la maintenance et à l'exploitation de l'équipement et de ses dépendances.

- Transfert de propriété à la Commune

L'attention des candidats est attirée sur la circonstance qu'à l'échéance du titre d'occupation, les installations de toute nature réalisées par l'occupant deviennent, sans indemnité, la propriété de la Commune.

Tout opérateur porteur d'un projet susceptible d'être accueilli sur le terrain sus-décrit dans le cadre d'un bail emphytéotique peut manifester son intérêt dans les conditions définies ci-après.

- Modalités de retrait

L'avis d'appel à manifestation d'intérêt peut faire l'objet d'un retrait sur le site internet de la Ville de Ronchin ou en Mairie de Ronchin.

Les candidats intéressés sont invités à **déclarer le retrait du dossier en envoyant un courriel à l'adresse suivante : marchespublics@ville-ronchin.fr**

Il seront ainsi tenu informés des éventuelles modifications intervenant dans la rédaction de l'AMI et seront destinataires des questions posées par les candidats et réponses apportées par la Commune.

Les modifications de détail du dossier de consultation peuvent intervenir jusqu'à 10 jours avant la fin du délai de publication.

- Date limite et modalités de dépôt des propositions

Les dossiers portant manifestation d'intérêt seront adressés/déposés **par voie dématérialisée ou si pli avant le 15 avril 2026 à 12h00 à l'adresse suivante :**

**Mairie de Ronchin
650 Avenue Jean Jaurès
59790 Ronchin
Service commande publique**

ou :

marchespublics@ville-ronchin.fr

- Langue et unité monétaire des propositions

L'ensemble des pièces remises à l'appui des propositions des opérateurs concurrents sera en français.

L'unité monétaire utilisée sera l'euro.

- Durée de validité des propositions

La durée de validité des propositions sera de 6 mois, à compter de la date limite de réception ci-dessus.

- Pièces à produire à l'appui de la manifestation d'intérêt

- **Pièces justifiant les qualités et capacités du candidat :**

- Lettre de présentation du candidat
- habilitation à exercer l'activité professionnelle, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession (extrait Kbis, inscription RCS, etc.)
- capacités économiques et financières : chiffre d'affaires et bilan des trois dernières années civiles de la société
- références professionnelles et capacités techniques : moyens techniques et humains de la société, compétences et expériences professionnelles des personnes appelées à intervenir au projet et organisation interne, références d'opérations similaires réalisées au cours des cinq dernières années

- **Pièces relatives à la manifestation d'intérêt :**

Les candidats remettront un dossier qui comportera les informations suivantes :

- une présentation du projet proposé qui devra comporter *a minima* les équipements envisagés et l'inscription du projet dans l'environnement naturel, social et économique du site, notamment les interactions possibles ou envisagées avec les autres installations déjà présentes
- une notice explicative sommaire présentant les choix constructifs essentiels proposés qui détaille impérativement les mesures acoustiques proposées
- le montage financier du projet dans sa totalité (descriptif technique avec chiffrage par postes en dissociant précisément coûts d'investissement et coûts/recettes d'exploitation) et ses garanties financières ;
- le montant du loyer annuel proposé ainsi que la durée envisagée du bail, dans les limites fixes par le présent avis ;
- une description détaillée du fonctionnement de l'équipement (public visé, le cas échéant tarifs envisagés, horaires d'ouverture, conditions d'accès, etc.)
- un calendrier prévisionnel de réalisation.

Les propositions qui ne comporteraient pas l'ensemble de ces pièces seront considérées comme incomplètes et seront rejetées.

✓ **Admission des candidatures**

Les candidatures seront considérées au regard des critères suivants :

- capacité juridique du candidat
- capacité financière du candidat
- capacité technique du candidat

Seules les candidatures admises verront leur proposition prise en compte.

✓ **Choix de la proposition**

Les propositions reçues des candidats admis seront jugées et classées par application des critères suivants :

- Qualité du projet proposé dans ses aspects constructifs et procédés mis en œuvre pour éviter les nuisances sonores, son inscription dans le site sous les aspects paysagers : /10
- Modalités d'organisation et de fonctionnement proposées, prise en compte des aspects sociaux et économiques ; ancrage du projet dans le champ sportif de la commune; sa capacité à s'adresser à des publics divers (scolaires, périscolaires, jeunesse, etc) : /10
- Solidité du bilan financier prévisionnel du projet (cohérence entre les coûts d'investissement et d'exploitation d'une part, les recettes attendues d'autre part) : /10
- Durée du bail : /10
- Montant du loyer annuel proposé : /10

Chacun des critères sera noté selon la grille suivante :

Proposition très satisfaisante : 10 points

Proposition satisfaisante : 7 points

Proposition peu satisfaisante : 2 points

Proposition incohérente ou insuffisante : 0 points

Une note finale sur 50 sera attribuée à chacun des candidats par addition des notes qu'il aura obtenues pour chacun des critères ci-dessus.

NÉGOCIATION

Une négociation pourra être engagée avec les deux premiers candidats du classement initial sur l'ensemble des éléments du titre d'occupation projeté afin de déterminer la proposition techniquement et financièrement la plus avantageuse pour la Commune.

La phase de négociation pourra donner lieu à audition des candidats qui y sont admis : cette audition d'une heure maximum par candidat aura pour objet de permettre à celui-ci d'expliquer son projet.

Le cas échéant, la phase de négociation aboutira à la remise par chacun des candidats admis à cette phase d'une proposition finale.

La Commune se réserve la possibilité de sélectionner le candidat retenu sans négociation.

CHOIX DÉFINITIF DE L'OPÉRATEUR

Les propositions finales remises dans le délai imparti seront classées selon les critères énoncés ci-dessus. Au terme de ce classement, la Commune choisira le candidat qui pourra occuper le domaine public pour la réalisation de son projet.

Ce choix final sera soumis à l'approbation du Conseil municipal, seule autorité compétente pour autoriser le Maire à la signature d'un bail emphytéotique administratif.

Si, à l'issue d'un délai de six mois courant à compter de la délibération du Conseil municipal désignant le candidat retenu, ce dernier ne régularise pas le bail emphytéotique administratif avec la Commune, celle-ci sera libre de conclure un bail emphytéotique administratif avec un autre candidat ayant participé à la consultation dont le projet aura été considéré satisfaisant, dans l'ordre du classement.

ABSENCE DE PROPOSITION CONCURRENTE

Au terme de la présente procédure, en cas d'absence de proposition concurrente à la manifestation d'intérêt spontanée dont a été l'objet la Commune, cette dernière conclura le bail emphytéotique administratif avec l'opérateur qui en est à l'origine.

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Les renseignements complémentaires peuvent être obtenus auprès des services municipaux, uniquement par voie écrite :

Renseignements techniques et administratifs : marchespublics@ville-ronchin.fr

PLAN DE SITUATION DE LA COMMUNE DE RONCHIN



SITUATION DU TERRAIN AU SEIN DU SITE SPORTIF ET DE LOISIRS DE LA PLAINE

